ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO, CESIÓN DE CRÉDITOS

Concepto 2018063932-002 del 8 de junio de 2018

Síntesis: *Las reglas para la cesión de créditos de los establecimientos de crédito se encuentran señaladas en los artículos 887 a 896 del Código de Comercio y en los artículos 68 y siguientes del estatuto Orgánico del Sistema Financiero EOSF (Decreto 663 de 1993) y es viable que el acreedor entre entidades financieras sin que medie solicitud previa del deudor ceda el crédito de vivienda*

«(…) comunicación mediante la cual formula nueve (9) interrogantes que procedemos a absolver según el orden propuesto en su escrito:

1. **¿Se me sirva señalar si las operaciones de cesión celebradas entre las entidades financieras y estos particulares PN y/o PJ, consta de legalidad plena, legalidad parcial u otra que imprima validez a la cesión al margen del sistema financiero?**

En primer lugar, es pertinente anotar que conforme con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1 de la Ley 546 de 1999, además de los establecimientos de crédito, **están facultados** para "otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales", **las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquiera otra entidad**.

Establecido tal supuesto legal, y al ser todo contrato susceptible de cesión en los términos del artículo 887 del Código de Comercio, **es viable que las partes puedan hacerse sustituir por un tercero**, en la totalidad o parte de las relaciones derivadas del mismo y en el entendido que el cesionario se coloca en el lugar del cedente aceptando todos los derechos y obligaciones surgidos de la relación contractual.

Ahora bien, en relación con la cesión de créditos que efectúan las establecimientos de crédito entendida esta como la transferencia de cartera que hacen a otra entidad vigilada o a un tercero, **se tiene que es un proceso legalmente autorizado**, el cual si representa la transferencia de más del 25% de los activos, pasivos y contratos de la institución financiera se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 68 y siguientes del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero EOSF (Decreto 663 de 1993), y si se trata de casos puntuales o inferiores al aludido porcentaje del 25% se regula por las disposiciones contenidas en los artículos 887 a 896 del Código de Comercio.

Adicionalmente, es de mencionar que si bien el artículo 24 de la Ley 546 de 1999 consagra una modalidad especial de cesión para los créditos de vivienda, consistente en la sustitución de la calidad de acreedor entre entidades financieras y a petición del deudor con el fin de garantizar que este obtenga un beneficio en cuanto a la tasa de interés remuneratoria, ello no excluye ni prohíbe que sea el acreedor quien por su propia voluntad ceda el crédito a un tercero, sin que medie solicitud previa del deudor.

2. **Por cuenta de dicha cesión ¿Los compradores son considerados actores del sistema financiero por causa activa y/o causa pasiva?**

3. **En estas cesiones ¿Los compradores cuentan con la condición de inspeccionados controlados y/o vigilados por dicha entidad hasta el pago de las obligaciones y/o la ejecución de sus garantías?**

En relación con estos interrogantes, cabe advertir que la Corte Constitucional al efectuar el examen de constitucionalidad sobre el artículo 1 de la Ley 546 de 1999, condicionó su exequibilidad en el sentido de que el otorgamiento de créditos de vivienda sólo puede ser desarrollado por aquellas entidades que se hallen "sometidas al control, vigilancia e intervención **por el Estado**, y de que en los préstamos que otorguen debe garantizarse la democratización del crédito y la efectividad del derecho a una vivienda digna mediante sistemas adecuados de financiación a largo plazo". (Se resalta).

Respecto del anterior condicionamiento, esta Superintendencia mediante oficio 2012079760-001 del 25 de octubre de 2012, precisó que: "…en modo alguno implica colocar bajo la vigilancia de la Superintendencia Financiera a toda persona que desarrolle la actividad de financiación de vivienda, pues dicho pronunciamiento debe entenderse **en concordancia con la normatividad que de manera general establece la competencia funcional de este Organismo** (…) una sociedad comercial que tiene por objeto otorgar crédito de vivienda con recursos propios, esto es y se resalta, no requiere obtener autorización o someterse a la supervisión de esta Superintendencia, aunque, se reitera que, de acuerdo con lo expuesto por la Corte Constitucional **debe estar sometida a la vigilancia del Estado**".

Teniendo en cuenta lo expresado, es de anotar que las operaciones de crédito que efectúan personas naturales o jurídicas cuyo control y vigilancia sobre su actividad crediticia no haya sido asignada a alguna autoridad administrativa en particular, quedan sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Industria y Comercio, la cual ejerce tales funciones conforme con lo señalado en el artículo 1 (numerales 30 y

31) del Decreto 4886 de 2011, en armonía con lo señalado en los artículos 45 de la Ley 1480 de 2011 y 2.2.2.35.1 a 2.2.2.35.11 del Decreto 1074 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo).

4. **Las obligaciones en UVR cesionadas, en independencia del momento y oportunidad y que nunca fueron objeto de reestructuración por la entidad financiera. A petición del deudor ¿Se obliga el comprador de la cartera para que otorgue la reestructuración al deudor bajo los parámetros de las condiciones uniformes como lo aplican los actores del sistema financiero y/o existe otro mecanismo para suplir este mecanismo?**

Al respecto, manifestamos que el objeto de esta inquietud no guarda relación con las funciones asignadas a esta Superintendencia para el ejercicio de la supervisión de las entidades sometidas a su inspección, control y vigilancia, razón por la cual no procede efectuar pronunciamiento alguno sobre ese particular. Lo expuesto, en consideración a lo ordenado en el artículo 121 de la Constitución Política en el siguiente sentido: "Ninguna autoridad del Estado podrá ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la Constitución y la ley".

No obstante, a título ilustrativo, le informamos que en las sentencias de unificación SU-813 de 4 de octubre de 2007, Magistrado Ponente Jaime Araujo Rentería y SU-787 del 11 de octubre de 2012, Magistrado Ponente Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, la Corte Constitucional hace un recuento de la jurisprudencia desarrollada en materia de reliquidación de créditos hipotecarios de vivienda y las decisiones que hacen obligatoria la reestructuración de los mismos por parte de las entidades financieras, fallos que en todo caso mencionan controversias judiciales en las que el crédito hipotecario de vivienda fue cedido por la entidad crediticia a un tercero.

5. **¿Existe límite para llevar a cabo acuerdos de reestructuración?**

En cuanto a este interrogante, es de indicar que de acuerdo con los términos del inciso 2 del artículo 20 de la Ley 546 de 1999 los deudores de créditos de vivienda se encuentran facultados para solicitar a los establecimientos de crédito acreedores, **durante los dos primeros meses de cada año calendario** y con base en la información que estos les suministren de conformidad con lo prescrito en la misma norma, la reestructuración de las obligaciones adquiridas bajo esa modalidad de financiación, para "ajustar el plan de amortización a su real capacidad de pago, pudiéndose de ser necesario, ampliar el plazo inicialmente previsto para su cancelación total".

Igualmente, cabe mencionar que a través de la sentencia C-955 del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró la exequibilidad condicionada de la referida disposición bajo el entendido que la reestructuración del crédito, si hay condiciones objetivas para ello, debe ser aceptada y efectuada por la institución financiera y expresó que en caso de controversia sobre tales condiciones objetivas, a este Organismo le corresponde decidir respecto de la misma.

6. **¿Pueden los compradores de cartera hipotecaria continuar con el cobro y la ejecución de dichas obligaciones en UVR?**

7. **¿Existe directriz, concepto, circular, parámetro o normatividad que prohíba a los sujetos no actores del sistema financiero el cobro de las obligaciones en unidad de UVR?**

En punto a estas preguntas, le informamos que sobre la utilización de la Unidad de Valor Real –UVR- en obligaciones contraídas entre particulares, la entonces Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, se pronunció en el oficio 2001060371-001 del 9 de noviembre de 2001, cuya copia adjuntamos para su conocimiento, y cuyos fundamentos resultan pertinentes al asunto en cuestión.

Además, en relación con el cobro de obligaciones en UVR por parte de particulares que fueron cedidas por entidades financieras, esta Superintendencia mediante el oficio 2006006794-001 del 28 de marzo de 2006 efectuó la siguiente precisión:

> En efecto, se considera que la utilización de la Unidad de Valor Real UVR, **no está circunscrita a ciertas obligaciones ni a determinadas personas**, sino que en la medida en que se constituye como un indicador de referencia es jurídicamente viable su utilización entre particulares, sin que de ninguna manera sea de uso exclusivo de las entidades financieras. (Se resalta).

8. **¿Existe directriz, concepto circular, parámetro o normatividad que obligue a los no actores del sistema financiero para modular sus obligaciones adquiridas en UVR y puedan realizar una transición de $Col cuya tasa incorpore la inflación y por ello su tasa máxima de cobro?**

Sobre esta inquietud, procede indicar que este organismo no ha expedido instructivo alguno en tal sentido, toda vez que las funciones de supervisión que ejerce esta Superintendencia se enmarcan respecto de aquellas instituciones sometidas a su inspección, control o vigilancia, es decir, aquellas que se mencionan en el artículo 11.2.1.6.1 del Decreto Único para el Sector Financiero, Asegurador y del Mercado de Valores (Decreto 2555 de 2010).

9. **Un crédito hipotecario otorgado por un actor del sistema financiero donde quedo definida la inflación (UVR) más su tasa de plazo y está cesionada a PN y/o PJ cuyo crédito se encuentra en proceso de ejecución ante Despachos Judiciales y donde no ha mediado aceptación del deudor:**

   A. **¿Es valida la modificación de la tasa del plazo y su moratoria?**

   B. **¿Es válido la modificación del sistema de amortización?**

   C. **¿Es valida la aceleración del plazo de la obligación sin mediar proceso que así lo disponga?**

D. ¿Se debe o no conservar las condiciones uniformes de constitución de la obligación?

E. ¿Existe formato o guía sobre las cuales el operador judicial debe efectuar las actualizaciones de las obligaciones derivadas de la financiación de vivienda a largo plazo?

En lo relativo a este último punto, es de manifestar que, en virtud de lo previsto en el artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los pronunciamientos que emiten las autoridades para absolver las consultas formuladas ante ellas deben corresponder con las materias a su cargo. En ese contexto, debemos precisar que a esta Superintendencia no le está dado por vía de la respuesta a una consulta general y frente a un caso hipotético con el planteado por usted, resolver las controversias contractuales particulares que son objeto de un proceso que se ventila ante las autoridades judiciales.

En esa medida, atendiendo los principios constitucionales de separación de poderes y de autonomía e independencia que caracterizan las actuaciones de las autoridades con poder judicial, señalados en los artículos 116, 228 y 230 de la Constitución Política y 5 de la Ley 270 de 1996, es al Juez de la República que conozca sobre este tipo de asuntos y no a este Organismo, a quien le corresponde pronunciarse, sin interferencia alguna en cada caso litigioso y en el escenario del proceso bajo su dirección, respecto de los cuestionamientos por usted expuestos.

(…).»

Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió.